臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第607號

原　　告　巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

　　巨信地產開發有限公司

000000000000000000

上二人

法定代理人　蕭春美

上二人

訴訟代理人　楊倩瑜律師

被　　告　祭祀公業黃財

000000000000000000

管　理　人　黃瑞南

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國111年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告巨信地產顧問股份有限公司新臺幣貳佰參拾伍萬肆仟肆佰伍拾壹元，及自民國一百十年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告巨信地產開發有限公司新臺幣玖萬捌仟壹佰零貳元，及自民國一百十年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告巨信地產顧問股份有限公司、原告巨信地產開發有限公司，其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之七十九，餘由原告巨信地產顧問股份有限公司、原告巨信地產開發有限公負擔。

五、本判決第一項部分，於原告巨信地產顧問股份有限公司以新臺幣柒拾捌萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項部分，得假執行。

七、原告巨信地產顧問股份有限公司，其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告主要業務係為祭祀公業依法辦理土地產權清理整合等業務，原告公司之人員即訴外人林滿於民國106年間多次探訪被告之多位派下員，迄至108年7月間累計簽署60幾份專任委託契約書、同意書、推舉書等辦理祭祀公業申報手續所需文件。嗣原告協助被告召開派下員大會，完成選任管理人後，原告再於108年7月28日與被告新任管理人補簽專任委託契約書（下稱系爭委託契約），再向主管機關完成申請設立、申報變動派下員、整理派下員系統表、繼承系統表、不動產清冊、修訂規約等相關事宜，共歷經近3年時間，原告花費大量人力、物力、時間，始在108年8月間完成被告祭祀公業申報，及其所有坐落嘉義縣六腳鄉更寮段157-1、157-2、157-5、157-8、548、549、557、602、603地號等9筆土地（下稱系爭土地）之清理程序，亦即原告已完成系爭委託契約書第3條(一)所定之「清理與規劃」事務，雖原告尚未完成「銷售系爭土地」部分之事務，然此乃因原告委由台灣房屋協助銷售後，被告突然以存證信函通知原告，限制系爭委託契約所未約定之條件，要求須一次性全部出售系爭土地，不願分批出售，嗣更拒絕交付原告系爭土地權狀正本、印鑑證明、印章等文件，使原告協助被告銷售土地之事窒礙難行所致，故依系爭委託契約第7條(二)之約定請求被告給付25%報酬。而系爭土地總價經估價後為新臺幣（下同）19,136,711元（計算式：18,685,611+451,100=19,136,711元），扣除三七五租約之補償金6,228,537元，系爭土地總價為12,908,174元（19,136,711-6,228,537=12,908,174），再以25%計算報酬，則被告應給付原告3,227,044元（計算式：12,908,174×25%=3,227,044），其中3,097,962元給付原告巨信地產顧問股份有限公司，其中129,082元給付原告巨信地產開發有限公司。

㈡、縱認原告未完成委託事項中「銷售系爭土地」部分之事務，而不得請求25%報酬，然原告已完成被告祭祀公業申報、規

劃清理等事務，耗費許多人力、時間，且系爭土地迄今尚未出售，主要係被告提出每分土地售價金額偏離行情，並要求一次性出售等顯不符常情之條件，又不願配合交付土地權狀正本、印鑑證明、印章等，致原告難以完成該委託事項，此可歸責被告事由，致委託事務尚未完成，爰依民法第549條第1項規定，終止系爭委託契約，並原告自得依民法第548條第2項規定，就已處理之部分請求報酬。又依不動產經紀業報酬計收標準第1點規定，買賣仲介服務報酬最高為6%，故「系爭土地買賣」之事務，最多可請求之報酬為實際成交價之6%，則依系爭委託契約第7條所約定之25%扣除6%，原告已完成的委託事項至少仍有19%階段性報酬可以請求，並由原告巨信地產顧問股份有限公司取得18%、原告巨信地產開發有限公司取得1%。是依此計算，原告尚可請求2,452,553元（計算式：12,908,174元×19%=2,452,553元），並由原告巨信地產顧問股份有限公司取得2,354,451元，原告巨信地產開發有限公司獲得98,102元。

㈢、聲明：

1.先位聲明：

(1)被告應給付原告巨信地產顧問股份有限公司3,097,962元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)被告應給付原告巨信地產開發有限公司129,082元，及自支付命令繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(3)原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

(4)督促程序費用及訴訟費用由被告負擔。

2.備位聲明：

(1)被告應給付原告巨信地產顧問股份有限公司2,354,451元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)被告應給付原告巨信地產開發有限公司98,102元，及自

支付命令繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(3)原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

(4)督促程序費用及訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

㈠、兩造於108年7月28日簽定系爭委託契約，並約定被告委託原告將系爭土地以被告訂定之價格（即每0.1公頃120萬元）出售，出售後將給付25%代辦費由予原告做為報酬，委託為期3年，到期日為111年7月27日止，系爭委託契約期限未滿，原告迄今亦未將系爭土地售出，委託事項尚未完成，且系爭契約書第6條約定，委任期間，上開費用由受託人暫行代墊，本案未處理出售或分割完成前，委託人不需負擔任何費用，故被告自無庸負擔任何費用等語，資為抗辯。

㈡、並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠、原告於106年間多次探訪被告之多位派下員，迄至108年7月間累計簽署60幾份專任委託契約書、同意書、推舉書等辦理祭祀公業申報手續所需文件。嗣原告協助被告召開派下員大會，完成選任管理人後，原告再於108年7月28日與被告新任管理人補簽專任委託契約書，並完成系爭託契約書第3條(一)所定之向主管機關完成申請設立、申報變動派下員、整理派下員系統表、繼承系統表、不動產清冊、修訂規約等「清理與規劃」相關事務，委任事務中僅餘系爭土地尚未完成出售等情，業經原告提出專任委託契約書（見本院卷一第111-199頁）、案件處理報表（見本院卷一第201-206頁）、祭祀公業黃財申報書暨相關申報資料（見本院卷一第207-435頁）、原告公司代表被告處理與六腳鄉公所之相關公文往返內容（見本院卷一第437-593頁）等件為憑，並為被告所不爭執，則此部分事實堪信為真實。

㈡、原告主張其已完成部分委託事務，所餘出售系爭土地事務則因可歸責被告事由，致無法完成，遂依民法第549條第1項規

定，終止系爭委託契約，並先位請求被告應依系爭委託契約第7條(二)之約定給付原告土地總價之25%報酬。又縱認原告請求25%無理由，然原告僅未完成出售系爭土地之事務，而依不動產經紀業報酬計收標準第1點規定，買賣仲介服務報酬最高為6%，依系爭委託契約所約定之25%報酬扣除6%後，原告至少仍得依民法548條第2項規定，請求19%之報酬等語；被告則以系爭委託契約迄至111年7月27日始終止，系爭委託期間未滿，原告亦未將系爭土地售出，而未完成委託事項，則依系爭約書第6條約定，被告自無庸負擔任何費用等語置辯。是本件兩造爭執之點，應在於：1.原告依系爭契約第7條(二)之約定以及民法第548條第2項規定，請求被告給付報酬有無理由？2.倘原告請求給付報酬有理由，則被告應給付之報酬為若干元？

㈢、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付。委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，民法第528條、第548條分別定有明文。經查：

1.兩造曾於108年7月28日就系爭土地簽訂系爭委託契約，約定由原告為被告清理規劃、銷售處分系爭土地等情，為兩造所不爭執，此部分事實，首堪認定。

2.本件原告主張已經依照系爭委託契約為被告完成祭祀公業之清理與規劃，然因被告要求原告依其提出之售價，將系爭土地一次性出售與買方(不得分售)，此乃委任後增加系爭契約書中所無之出售條件限制，且被告更違反系爭委託契約書第11條之約定，拒不交付系爭土地權狀正本、印鑑證明、印章等予原告，導致原告協助被告銷售系爭土地事宜窒礙難行，難以完成該委託事項，此乃可歸責被告事由，致委託事務尚未完成，衡諸被告上開違約情節與契約約定給付義務密切相關，原告爰依民法第549條第1項規定終止兩造間之委任關

係，並依民法第547條、548條第2項規定請求委任報酬等語，為被告否認，並以前詞置辯，依照舉證責任分配之法則，應由原告就其主張已經完成系爭委託契所約定之清理與規劃而依約得請求委任報酬，或系爭土地銷售窒礙難行並非可歸責於原告之事由，原告得依照民法第548條請求就已處理部分按比例給付報酬等節，負舉證責任。

㈣、原告依系爭委託契約及民法第548條第2項規定請求被告給付本件委任報酬2,452,553元為有理由，逾此範圍之部分，則不應准許：

1.原告於系爭委託契約終止時，並未完成系爭委託契約所約定之全部委任事務，此非可歸責於原告，其請求被告給付報酬為有理由：

(1)系爭委託契約就土地銷售、費用負擔及委任報酬約定如下：第三條(二)1.公業土地銷售：(1)受託人完成前項事務(指土地之清理與規劃)後，得委託估價師進行市場價格之評估並製作評估報告書以為參考，並參考當時該地區3個月內時價登錄之市價，作為售價之依據，銷售期間6個月。如無法於6個月內以高於出售底價價格售出，所有土地得合併或分筆公開標售，受託人應代為召開公開標售會。第一次標售價格暫定為前述銷售底價，以出價最高價者得標；若公開標售當日無人投標時則於翌日起算，訂定30日後進行再次減價標售，依銷售底價減價10%，依此類推至售出為止，但出售價格不得低於土地公告總現值，且授權受託人代為處裡過程全程由律師見證，投標內容應刊登於蘋果日報、自由時報及相關公會。第六條、費用負擔：(一)委託期間之專業代辦費用(代書費、律師費)由受託人負擔。(二)為辦理清理公業事務而產生必要支出之費用及相關稅費、地上物拆遷補償、地上物清理費用、裁判費、受託人之勞務費等由公業負擔。(三)委任期間，上開費用由受託人暫行代墊。本案未處理出售或分割完成前，委託人不須負擔任何費用。第七條、委託人義務：(一)本契約簽立

後，非經雙方同意，委託人不得另行委託第三人辦理，否則視同違約。(二)委託酬勞：土地清理完成後之契約標的總額支付25%作為受託人之酬勞。1.出售：契約標的總額依出售總額計算。2.未出售：契約標的總額依下列標準計算。(1)現金給付：依不動產估價師估定之契約標的總額計算之。(2)土地抵付：依完成當年度之公告現值折算土地面積計算之。(三)委託人須於受託人辦理期間應配合召開、出席、履行派下之權利或提供必要之證件、印章等以利辦理（見本院卷一第43-44頁）。

(2)上述契約內容就公業土地銷售之部分，僅要求受託人參考當時該地區3個月內時價登錄之市價，作為售價之依據，且出售價格不得低於土地公告總現值。惟被告以存證信函通知原告，表示要求原告依其要求之售價，將系爭土地一次性全部出售與買方，並主張土地出售價格由108年7月28日召開之祭祀公業黃財派下員大會當場由派下員通過相關事項，土地價格必須依照派下員訂定出售，原告不可單方蓄意私自更改土地出售價格等語(見本院卷一第95頁)，顯然已單方面增加系爭委託契約訂立時所無之條件，該條件既然原先未訂立於系爭委託契約中，且亦未經過兩造雙方事後之合意，自然不得拘束原告，被告因原告無法達成前述條件出賣系爭土地而以此為由拒絕出售土地並不願依約配合交付土地權狀正本、印鑑證明、印章等，不但已違反系爭委託契約第七條(三)委託人須於受託人辦理期間應配合召開、出席、履行派下之權利或提供必要之證件、印章等以利辦理之約定，且亦已導致原告無法進行系爭委託契約第三條(二)之後續系爭土地銷售事宜，故原告終止契約乃因可歸責於委託人即被告之情形，致剩餘委託事項已無法於系爭不動產委託書約定之條件下完成，並無可歸責於原告之事由，原告自得依系爭委託契約及民法第548條第2項規定就其已處理之部分，請求被告給付報酬。

(3)被告雖辯以原告未出售系爭土地，未完成全部委託事項，

其無須給付報酬等語。然系爭委託契約書之受託事項分為兩階段，第一階段為清理與規劃，包括公業派下財產之清理(派下之清理、財產之清理)與公業財產之處理(清查公業前積欠之稅賦或未領取之款項、依現況實地勘測製作測量成果圖等)以及協助清理相關之持分權利範圍(清查持分之所有權範圍，並代為辦理繼承、持分地之地上物拆遷補償協調等)；第二階段則為處理方式，包括公業土地銷售與依規約規定申辦所有權變更，登記為派下員分別共有或個別所有以及辦理公業法人，其中原告已完成就第一階段清理與規劃之相關事務已如前述，而系爭委託契約書第七條(二)約定「土地清理完成後之契約標的總額支付25%作為受託人之報酬」，原告既已完成被告土地之清理，依上約定，被告即應給付報酬，並非謂原告未出售系爭土地，未完成全部委託事項，即無須給付報酬。況系爭委託契約書第7條(二)尚有區分出售土地以及未出售系爭土地時兩種給付委託酬勞之約定，顯見系爭委託契約之本旨應為：原告於得請求報酬時，倘尚未完成系爭土地之出售，仍得依上開約定，由不動產估價師估價以計算報酬金額。另被告抗辯稱依系爭委託契約第六條(三)約定，委任期間，上開費用由受託人暫行代墊。本案未處理出售或分割完成前，委託人不須負擔任何費用，故其無須先行支付費用等語。然該條約定僅限於原告暫墊之費用，並不包含原告受委託所得請求之報酬，被告就該條約定顯有誤解，故被告前開抗辯，要屬無據。

(5)再按系爭委託契約第八條約定，本委託契約經雙方同意使得終止。若委託人違約或欲片面終止委任行為時，須支付已處理之階段性報酬及受託人代墊之費用。本件被告違約不願配合交付土地權狀正本、印鑑證明、印章等供原告辦理後續土地出售事宜之事實，業經認定如前，則原告依約請求被告給付已完成之階段性報酬，為有理由。被告抗辯委託期限尚未屆至，原告不得請求報酬云云，顯不可採。

2.原告請求被告給付委任報酬應以系爭土地估價總價19%計算為適當：

(1)按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收；次按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金之6%或一個半月之租金，不動產經紀管理條例第19條第1項、不動產仲介經濟業報酬計收標準第1點分別定有明文。又系爭委託契約就委任報酬約定如下：第七條(二)、委任酬勞：土地清理完成後之契約標的總額支付25%做為受託人之酬勞。1.出售:契約標的總額依出售總額計算。2.未出售:契約標的總額依下列標準計算:(1)現金給付:依不動產估價師估定之契約標的總額計算之。(2)土地抵付:依完成當年度之公告現值折算土地面積計算之。此亦為兩造所不爭執。

(2)查系爭委託契約終止時，原告已完成祭祀公業之「清理與規劃」階段，以及「銷售系爭土地」階段其中估價以及委託仲介公司出賣系爭土地之事項，而後續尚有出售及移轉系爭土地所有權等事項尚未辦理完成等節，有臺灣房屋不動產買賣意願書影本（見本院卷一第59頁）、系爭土地不動產估價報告書（見本院卷二第9-64頁），可資佐證。依上開不動產經濟業相關法規，並參酌不動產經紀業就不動產買賣可請求之報酬，系爭土地買賣部分最多可請求之報酬為實際成交價金之6%，並綜合考量原告前開處理事務之難易程度，及原告本件完成事項占系爭委託契約約定事項之比例，衡量如原告依約完成系爭委託契約全部完成得報酬比例為25%等一切情狀，認原告得就其已處理之部分請求報酬之比例，應依系爭委託書第七條約定之25%再扣除仲介買賣部分6%之報酬，亦即以系爭土地賣出總價19%計算為適當，原告先位請求以系爭土地價值25%計算，尚嫌過高，難謂可採。

(3)系爭土地價值經超然不動產估價師事務所估算之總額為19,136,711元，此有不動產估價報告書乙份附卷可稽。（見本院卷二第9-64頁）扣除三七五租約之補償金6,228,537元後之總額為12,908,174元，據此計算，原告本件所得請求之報酬為2,452,553元【計算式：12,908,174元×19％＝2,452,553元，四捨五入至個位數】，其中由巨信地產顧問股份有限公司獲得2,354,451元，巨信地產開發有限公司獲得98,102元，逾此範圍之部分，原告之請求則不應准許。

(4)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。經查，原告本件得向被告請求給付之款項共計2,452,553元，前開債務並無確定給付期限，從而，原告請求被告給付原告巨信地產顧問股份有限公司2,354,451元，及自支付命令繕本送達翌日即110年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，給付原告巨信地產開發有限公司98,102元，及自支付命令繕本送達之翌日即110年10月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。為有理由，應予准許。

四、綜上所述，系爭委託契約因非可歸責於原告之事由而提前終止時，原告並未完成系爭委託契約所約定之全部委任事務，原告依系爭委託契約及民法第548條第2項規定，請求被告按系爭土地估價總價19％計算之委任報酬共計2,452,553元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告巨信地產顧問股份有限公司勝訴部分，其陳明願供

擔保請求准為假執行之宣告，經核其勝訴部分，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至於敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。另原告巨信地產開發有限公司陳明願供擔保，聲請宣告假執行。經核其勝訴部分，因未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，法院應依職權宣告假執行，原告就其勝訴部分所為假執行之聲請，應視為僅促使法院發動其職權，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　20　　日

民事第三庭法　官　曾文欣

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　陳慶昀